

Anexa nr.1 la HCL nr.11/07.04.2022

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea unui teren în suprafață de 28.674 mp, cu categoria de folosință ape stătătoare

amplasat în extravilan localitatea Voiteg, jud. Timiș,

identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 402901/Voiteg, nr.cad. 402901, tarla HB 1058

pentru „Amenajare piscicolă și de agrement”

**Cuprins**

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat .....	5
2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii.....	6
3. Nivelul minim al redevenței .....	7
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii .....	7
5. Durata estimată a concesiunii .....	8
6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare .....	8
7. AVIZE .....	9

## Preambul

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează din inițiativa concedentului, ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune făcută de persoana interesată în baza unei solicitări scrise și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Prezentul studiu de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesiunii, modalitatea îndeplinirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea și beneficiile posibile pentru Comuna Voiteg, jud. Timiș, în urma concesiunii suprafeței de teren aferente pentru „Amenajare piscicolă și de agrement”

Prin realizarea obiectivului propus se caută valorificarea unui teren amplasat în extravilan prin amenajarea unei zone de pescuit, de care să beneficieze toți locuitorii comunei Voiteg și nu numai.

Analiza opțiunilor de finanțare pentru bunul concesiunii „Amenajare piscicolă și de agrement” și a motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, pledează pentru atribuirea contractului de concesiune, unui investitor privat care va avea obligația realizării unei locații pentru „Amenajare piscicolă și de agrement”

Investiția pentru realizarea acestui obiectiv va fi suportată doar de respectivul investitor privat având calitatea de concesionar, pentru a elimina orice risc financiar care ar putea interveni în derularea proiectului de dezvoltare pentru concedent.

Sarcina realizării lucrărilor și prestării serviciilor va fi exclusiv responsabilitatea investitorului privat în calitate de concesionar, concedentul nefiind implicat financiar în realizarea propriu-zisă a viitorului obiectiv.

În baza contractului de concesiune, ofertantul declarat câștigător are obligația de a dezvolta amplasamentul într-o „Locație de pescuit sportiv/recreativ”.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesiunea de bunuri proprietate privată va aduce Comunei Voiteg, jud. Timiș, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

Cadru legal:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil (\*\*republicat\*\*)(\*actualizat\*);
- Reglementările P.U.G. Voiteg.

## 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Bunul propus spre concesionare are o suprafață de 28.674 mp, este amplasat în extravilan localitatea Voiteg, jud. Timiș, identificat în Extrasul de Carte Funciară nr. 402901/Voiteg, nr.cad. 402901, tarla HB 1058, cu categoria de folosință ape stătătoare, utilizat în trecut ca și baltă de pescuit.

- **Stare actuală:** în prezent teren neutilizat, secat, fără luciu de apă, fără amenajări specifice, acoperit de vegetație (stufăriș și mărciniș), nămol și deșeuri, fără aducerea unor beneficii economice.
- **Situația juridică:** dreptul de proprietate al bunului aparține Comunei Voiteg, jud. Timiș, acest fiind atestat la domeniul privat al U.A.T.-ului. Acest bun nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.
- **Zona de amplasare:** la marginea comunei Voiteg.
- **Vecinătăți:** terenuri libere, și terenuri construite rezidențiale.
- **Rețele edilitare:** în zonă există energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale. Racordarea la rețelele edilitare se va realiza pe baza unui proiect tehnic. Toate formalitățile legale pentru racordarea la utilități cad în sarcina concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare.
- **Zona de amplasare:**



Sursă A.N.C.P.I.

## 2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

*Conform art. 129 alin(3), lit. f) din O.U.G. 57/2019 -privind Codul Administrativ actualizat, consiliul local „asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală”.*

### a) Motivația pentru componentele economice și financiare:

- Obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;
- Atragerea de fonduri private pentru dezvoltarea amplasamentului;
- Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- Venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat ;
- Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publică sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local;

### b) Motivația pentru componentele sociale :

- Dorința autorității publice locale de a contribui la dezvoltarea durabilă a societății prin crearea unui mediu de viață curat și sănătos;
- Încurajarea inițiativelor private de construire zone modern cu spații în care se desfășoară activități de recreere, agrement, economice cu caracter terțiar, amenajate la standard și materiale de calitate;
- Crearea unor locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire/dezvoltare a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente;
- Promovarea imaginii zonei și implicit a comunei;
- Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
- Ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

### c) Motivația pentru componentele de mediu:

- Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea amplasamentului;
- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației din zona de amplasare;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, în zona de amplasare;

### 3. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă de pornire a licitației a fost determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, însușit și aprobat de către C.L. al Comunei Voiteg, jud. Timiș.

**Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesionare este de:**

**3.600 lei/an respective 300lei/lună**

- Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.
- Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.
- Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.
- Redevența se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire.

### 4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune **este LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ** cu depunerea de **OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS**, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G 57/2019, privind Codul Administrativ actualizat

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local al Comunei Voiteg, județul Timiș, prin hotărâre.

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei redevențe cât mai reale.

Alegerea procedurii de licitație publică deschisă cu oferte în plic închis se justifică totodată și prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune în conformitate cu art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

## 5. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, art.306. (1) „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.”

Având în vedere starea amplasamentului în prezent, volumul investițiilor necesare , de timpul necesar lucrărilor de investiție, durata de recuperare a investiției pentru concesionar, durata estimată a concesiunii este de 49 ani, de la data semnării contractului de concesiune.

### Notă:

În cazul în care, Consiliul Local Voiteg hotărăște vânzarea bunului aflat în proprietatea privată a U.A.T.-ului, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preeminență la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Condițiile de cumpărare vor fi stabilite prin Caietul de sarcini, în conformitate cu legislația în vigoare.

## 6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

- **Publicare anunț licitație:** maxim 10 zile lucrătoare de la Adoptarea Hotărârii Consiliului Local Voiteg privind aprobarea concesionării;
- **Data desfășurare licitație:** maxim 30 zile lucrătoare de la publicarea anunțului privind concesionarea bunului;
- **Publicare anunț de atribuire a contractului de concesiune:** maxim 15 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- **Încheiere contract concesiune:** maxim 10 zile calendaristice de la emiterea deciziei de atribuire a contractului de concesiune;
- **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionar.



## 7. AVIZE

1. Avizul avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

– Aviz nr. 697 PS/02.03.2022, anexat prezentului studiu de oportunitate.

2. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

-nu este cazul : din punct de vedere al amplasării proiectului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara zonelor de interes conservativ.

